

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2022 rok.

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” 80-716 Gdańsk, ul. Rzęsna 1.
2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni:  
zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 2007) 6832Z.
3. Organ rejestrowy:  
Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Numer KRS: 000089167.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: 190903789.
5. Numer identyfikacji podatkowej: 583-10-23-101.
6. Czasu trwania spółdzielni: nieograniczony.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r.
8. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego przyjęcie założenia kontynuacji działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie jest racjonalne.
10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym, z wyłączeniem nadwyżkami/niedoborami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jedynie za rok obrotowy w pozycji A II. Rozliczenie nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągniętym na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i prezentowane w pozycjach Bilansu: Pasywa B.IV. – nadwyżka, Aktywa B. IV – niedobór.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

**Wartości niematerialne i prawne** wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

**Środki trwałe** są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej.

**Środki trwałe w budowie** wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

**Inwestycje długoterminowe** wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

**Należności** wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

**Inwestycje krótkoterminowe**, wycenia się według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej - na dzień bilansowy;

**Środki pieniężne** w walucie obcej wycenia się: nie dotyczy Spółdzielni.

**Środki pieniężne** w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

**Fundusze własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze własne, oraz **pozostałe aktywa i pasywa** - w wartości nominalnej.

**Rezerwy na zobowiązania** wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

**Zobowiązania**, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

**Fundusze specjalne** zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sporządził:

Główny Księgowy  
*Ewa Laube*  
Ewa Laube

Gdańsk, 2023.03.29

Zarząd Spółdzielni:

CZŁONEK ZARZĄDU  
*Ewelina Dułak*  
Ewelina Dułak

CZŁONEK ZARZĄDU  
*Bogdan Wołoszka*  
Bogdan Wołoszka

PREZES ZARZĄDU  
*Bogdan Wołoszka*  
Bogdan Wołoszka

Spółdzielnia Pracownicza  
„Długie Ciepło”  
80-716 Gdańsk, ul. Rzeszowska 1  
REGON 190907294, NIP 583-10-26 101  
KRS 0000000000

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego;	
		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
80-716 Gdańsk Al. Rezerwy 1	<b>AKTYWA</b>		
1000013/89, w.p. 583-10-2-101	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>13 531 049,51</b>	<b>14 229 582,41</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne - Inne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>13 528 882,51</b>	<b>14 130 722,86</b>
1.	Srodki trwałe w użytkowaniu	13 488 666,21	14 090 506,56
a)	grunty	365 811,61	366 011,08
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	0,00	199,47
b)	budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i	13 028 498,95	13 563 598,87
c)	urządzenia techniczne i maszyny	56 376,01	106 974,37
d)	środki transportu	20 049,77	26 552,33
e)	inne środki trwałe	17 929,87	27 369,91
2.	Srodki trwałe w budowie	40 216,30	40 216,30
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	<b>2 167,00</b>	<b>2 288,00</b>
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	2 167,00	2 288,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00
	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00
	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00
	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00
	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	2 167,00	2 288,00
	udziały lub akcje	2 167,00	2 288,00
	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00
	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>96 571,55</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	96 571,55
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>4 609 482,27</b>	<b>3 642 095,91</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe (wroby gotowe)	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>544 566,56</b>	<b>461 129,70</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w k	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	544 566,56	461 129,70
a)	z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	400 084,40	361 652,78
	- do 12 miesięcy	400 084,40	361 652,78
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społ. oraz innych świadczeń	58 784,65	24 733,84
c)	Inne	220,75	2,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	85 476,76	74 741,08
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>2 700 477,23</b>	<b>2 172 572,12</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 700 477,23	2 172 572,12
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 700 477,23	2 172 572,12
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	2 700 477,23	2 172 572,12
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 364 438,48</b>	<b>1 008 394,09</b>
1.	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	494 127,63	594 856,22
2.	Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości (krótkoterminowe)	769 828,62	269 350,75
3.	Pozostałe	100 482,23	144 187,12
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>18 140 531,78</b>	<b>17 871 678,32</b>

PASYWA		31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
Wyszczególnienie			
FUNDUSZE WŁASNE			
A.		16 270 615,85	16 069 408,01
A.I.	Fundusze podstawowe w tym	10 084 461,04	10 442 291,00
I.1.	fundusz udziałowy	91 850,00	95 550,00
I.2.	fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
I.3.	fundusz wkładów budowlanych	9 992 611,04	10 346 741,00
A.II	Fundusz zasobowy	5 601 792,88	5 605 390,11
2.1	fundusz zasobów mieszkaniowych	421 300,94	424 698,70
2.2	fundusz zasobowy	5 135 071,94	5 135 271,41
2.3	fundusz zasobowy - pozostały (wpisowe)	37 320,00	37 320,00
2.3	fundusz zasobowy - pozostały	8 100,00	8 100,00
A.III.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	0,00	0,00
A.IV.	Fundusze rezerwowe	0,00	0,00
A.V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
A.VI.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	584 361,93	21 726,90
A.VII.	Odplys z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 869 915,93	1 802 270,31
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
d)	Inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 782 448,16	1 681 646,50
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	Inne	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	1 304 260,12	1 038 775,29
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d)	pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 169 370,77	926 621,53
	- do 12 miesięcy	1 169 370,77	926 621,53
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	113 020,82	100 177,39
h)	z tytułu wynagrodzeń	5 919,25	0,00
i)	Inne	15 949,28	11 976,37
4.	Fundusze specjalne	478 188,04	642 871,21
a)	fundusz remontowy	478 188,04	641 627,97
b)	złs	1 998,32	1 243,24
c)	Inne fundusze	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	87 467,77	120 623,81
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	87 467,77	120 623,81
	Długoterminowe	0,00	0,00
	Krótkoterminowe	87 467,77	120 623,81
	w tym: nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca nieruchomości GZM	1 530,81	1 438,48
PASYWA RAZEM:		18 140 531,78	17 871 678,32

Sporządzono dnia: 29.03.2023 r.

Sporządził: Bogdan Laube

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Główny Księgowy

Bogdan Laube

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Wołoszka

CZŁONEK ZARZĄDU

Ewelina Dułak

CZŁONEK ZARZĄDU

Ewa Kuszniewicz

ul. Główna  
80-716 Opatówek, Rzeszów - I  
NIP 583-00-24 101  
tel./fax 320-00-88

## Wyszczególnienie

		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2022	2021
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>8 157 470,10</b>	<b>6 964 972,56</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	8 236 564,12	6 968 797,34
II.	Zmiana stanu produktów	-79 094,02	-3 824,78
	dotycząca GZM	-79 094,02	-17 829,10
	dotycząca GZM	0,00	14 004,32
	pozostała zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>7 665 890,86</b>	<b>7 037 101,71</b>
I.	Amortyzacja	243 086,89	245 821,30
II.	Zużycie materiałów i energii	2 720 117,70	2 594 893,96
III.	Usługi obce	1 552 592,15	1 423 715,80
IV.	Podatki i opłaty:	245 757,83	237 318,38
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 766 869,03	1 428 775,12
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	399 923,00	331 907,48
	- w tym: emerytalne	163 041,74	131 554,20
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	737 544,26	774 669,67
	w tym odpis na fundusz remontowy	666 870,36	666 870,37
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>491 579,24</b>	<b>-72 129,15</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>112 581,15</b>	<b>193 290,74</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	570,00
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	24 447,33	114 835,86
IV.	Inne przychody operacyjne	88 133,82	77 884,88
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>74 943,85</b>	<b>119 858,71</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	50 991,65	79 243,60
III.	Inne koszty operacyjne	23 952,20	40 615,11
<b>F.</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>529 216,54</b>	<b>1 302,88</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>55 942,79</b>	<b>20 703,75</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych	0,00	0,00
	- w tym: w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki:	55 861,28	19 878,75
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Dochód z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	781,00
V.	Inne	81,51	44,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>782,40</b>	<b>271,73</b>
I.	Odsetki:	661,40	271,73
	- w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	121,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wynik brutto (F+G-H), w tym:</b>	<b>584 376,93</b>	<b>21 734,90</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>15,00</b>	<b>8,00</b>
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L.</b>	<b>Wynik netto (J-K-L-M)</b>	<b>584 361,93</b>	<b>21 726,90</b>

Sporządzono dnia: 29.03.2023 r.

Sporządził: Bogdan Laube

Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Główny Księgowy

Bogdan Laube

CZŁONEK ZARZĄDU

Ewelina Dułak

CZŁONEK ZARZĄDU

Ewa Kuntewicz

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Wołoszka

Imiona i nazwiska oraz podpisy  
podpisy Zarządu



## Dodatkowe informacje i objaśnienia.

### I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

1.2 Aktualna wartość rynkowa środków trwałych, w tym dóbr kultury – o ile jednostka dysponuje takimi informacjami.

Spółdzielnia nie posiada takich informacji.

1.3 Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Informacje i objaśnienia do punktów: 1.1 i 1.3 zawierają tabele 1 i 2.

Tabela ruchu środków trwałych

Cz. I tabeli 1

Nazwa grupy	Wartość nabycia / koszt wytworzenia					
	stan na BO	aktualizacja	przychody	przemieszczenia ( plus, minus )	rozchody	stan na BZ
1	2	3	4	5	6	7
GRUNTY, w tym użytk. wieczyste	571 821,35	0,00	0,00	0,00	0,00	571 821,35
BUDYNKI I BUDOWLE	30 996 265,04	0,00	0,00	0,00	0,00	30 996 265,04
MASZYNY I URZADZENIA	914 971,80	0,00	0,00	0,00	0,00	914 971,80
ŚRODKI TRANSPORTU	36 781,84	0,00	0,00	0,00	0,00	36 781,84
INNE ŚRODKI TRWAŁE	183 969,61	0,00	0,00	0,00	0,00	183 969,61
<b>RAZEM</b>	<b>32 703 809,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 703 809,64</b>

## Zmiany w amortyzacji środków trwałych

Cz. II tabeli 1

Umorzenie / amortyzacja						Wartość netto		
stan na BO	aktualizacja	amortyzacja za rok	przemieszczenia (plus, minus)	inne Zwiększenia (umorzenie)	zmniejszenia	stan na BZ	stan na BO	stan na BZ
8	9	10	11	12	13	14	15	16
205 810,27	0,00	0,00	0,00	199,47	0,00	206 009,74	366 011,08	365 811,61
17 432 666,17	0,00	177 772,20	0,00	357 327,72	0,00	17 967 766,09	13 563 598,87	13 028 498,95
807 997,43	0,00	49 372,09	0,00	1 226,27	0,00	858 595,79	106 974,37	56 376,01
10 229,51	0,00	6 502,56	0,00	0,00	0,00	16 732,07	26 552,33	20 049,77
156 599,70	0,00	9 440,04	0,00	0,00	0,00	166 039,74	27 369,91	17 929,87
18 613 303,08	0,00	243 086,89	0,00	358 753,46	0,00	19 215 143,43	14 090 506,56	13 488 666,21

## Tabela ruchu wartości niematerialnych i prawnych

Cz. I tabeli 2

Nazwa grupy	Wartość nabycia / koszt wytworzenia					
	stan na BO	aktualizacja	przychody	przemieszczenia (plus, minus)	rozchody	stan na BZ
1	2	3	4	5	6	7
Koszty zakończone prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne wartości	55 332,59	0,00	0,00	0,00	0,00	55 332,59
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>55 332,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55 332,59</b>



Zmiany w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych

Cz. II tabeli 2

Umorzenie / amortyzacja							Wartość netto	
stan na BO	aktualizacja	amortyzacja za rok	przemieszczenia (plus, minus)	inne zwiększenia (umorzenie)	zmniejszenia	stan na BZ	stan na BO	stan na BZ
8	9	10	11	12	13	14	15	16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
55 332,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 332,59	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
55 332,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 332,59	0,00	0,00

1.4 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Grunty własne Spółdzielni

Tabela 3

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	15 055,36	0,00	0,00	15 055,36
Wartość	365 811,61	0,00	0,00	365 811,61

Grunty w wieczystym użytkowaniu w Spółdzielni

Tabela 4

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	7 066,00	0,00	0,00	7 066,00
Wartość	199,47	0,00	199,47	0,00

**1.5 Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.

**1.6 Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.**

Akcje spółki ENERGOAPARATURA S.A. oznaczonych kodem KDPW PLENAP000010, których łączna wartość wg kursu zamknięcia Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z dnia 31.12.2022 r. wyniosła 2 167,00 zł.

**1.7 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego, z uwzględnieniem należności finansowych jednostek samorządu terytorialnego (stan pożyczek zagrożonych).**

Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności powinna, w myśl art. 35b ust. 1 ustawy, aktualizować wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawia poniższa tabela:

Tabela 5

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	123 849,30	10 909,28	23 064,16	20 092,75	91 601,67
Od dłużników w zakresie lokali użytkowych i działalności GDT	107 017,82	40 082,37	26 699,30	5 354,58	115 046,31
Ogółem wartość wykazana w bilansie	230 867,12	50 991,65	49 763,46	25 447,33	206 647,98

**1.8 Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.**

W pozycji tej należy wykazać zmiany stanu wszystkich rezerw ujętych w bilansie z podziałem wynikającym z układu bilansu.

W Spółdzielni nie występuje.

**1.9 Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową lub wynikającym z innego tytułu prawnego, okresie spłaty:**

- a) powyżej 1 roku do 3 lat,
- b) powyżej 3 do 5 lat,
- c) powyżej 5 lat;

W Spółdzielni nie występuje.

**1.10 Kwota zobowiązań w sytuacji gdy jednostka kwalifikuje umowy leasingu zgodnie z przepisami podatkowymi (leasing operacyjny), a według przepisów o rachunkowości byłby to leasing finansowy lub zwrotny z podziałem na kwotę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego lub leasingu zwrotnego.**

W Spółdzielni nie występuje.

**1.11 Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

W pozycji tej wykazuje się zobowiązania wynikające z ewidencji pozabilansowej między innymi z następujących tytułów:

- z udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń,
- indosu weksla,
- wpłaconych kaucji i wadiów,
- nie wykonanych umów

Żadne zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

**1.12 Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.**

W pozycji tej wykazuje się zobowiązania wynikające z ewidencji pozabilansowej między innymi z następujących tytułów:

- z udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń,
- indosu weksla,
- wpłaconych kaucji i wadiów,
- nie wykonanych umów

Żadne zobowiązania warunkowe, gwarancje i poręczenia w Spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

**1.13 Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.**

*Czynne rozliczenia międzyokresowe (100 482,23 zł):*

- 96 571,55 zł – remont GDT
- 1 976,35 zł – prenumerata wydawnictw
- 224,00 zł – ubezpieczenia majątkowe
- 1 710,33 zł – inne.

*Nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji lokali mieszkalnych (494 127,63 zł):*

- 36 554,62 zł - Chłodna 1
- 231 811,79 zł – Długie Ogrody 22, 24 i 26
- 34 881,26 zł – Reformacka 19
- 81 581,45 zł – Rzęsna 1A
- 69 033,73 zł – Taborowa 1
- 40 264,78 zł – Żeromskiego 1.

Nadwyżka przychodów nad kosztami na eksploatacji lokali mieszkalnych:  
1 530,81 zł – Rzęsna 1.

Bierne rozliczenia międzyokresowe (0,00 zł).

1.14 Łączna kwota otrzymanych przez jednostkę gwarancji i poręczeń niewykazanych w bilansie.

W Spółdzielni nie występuje.

1.15 Kwota wypłaconych środków pieniężnych na świadczenia pracownicze.

0,00 zł – odprawa emerytalna  
69 571,41 zł – nagrody jubileuszowe.

1.16.1 Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) własnych i zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym;

Tabela 6

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał (fundusz)		
	zasobowy (802)	w tym: fundusz zasobów mieszkaniowych (od 802-01-01001 do 802-01-06001)	z aktualizacji śr. trwałych (807)
<b>1. Stan funduszu na początek okresu</b>	<b>5 605 390,11</b>	<b>424 698,70</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenia:	0,00	0,00	0,00
- z zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- z zysku (ponad wymagane ustawowo)	0,00	0,00	0,00
- wpłaty (wpisowe)	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia:	3 597,23	3 397,76	0,00
- pokrycie straty	0,00	0,00	0,00
- dywidendy	0,00	0,00	0,00
- inne	3 597,23	3 397,76	0,00
<b>2. Stan funduszu na koniec okresu</b>	<b>5 601 792,88</b>	<b>421 300,94</b>	<b>0,00</b>

Tabela 7

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał (fundusz) podstawowy			
	udziałowy (801)	wkładów mieszkaniowych (804)	wkładów budowlanych (805,808)	finansujący grunty (806)
<b>1. Stan funduszu na początek okresu</b>	<b>95 550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 980 929,39</b>	<b>365 811,61</b>
a) zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00
- wpłata	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
b) zmniejszenia:	3 700,00	0,00	354 129,96	0,00
- wypłata	0,00	0,00	0,00	0,00
- wyodrębnienie praw do lokali	3 700,00	0,00	0,00	0,00
- inne(umorzenie)	0,00	0,00	354 129,96	0,00
<b>2. Stan funduszu na koniec okresu</b>	<b>91 850,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 626 799,43</b>	<b>365 811,61</b>

### 1.16.2 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy;

Propozycja podziału zysku za rok obrotowy

Tabela 8

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto (zysk)	584 361,93 zł
2. Dofinansowanie eksploatacji lokali mieszkalnych	84 361,93 zł
3. Dofinansowanie funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych	500 000,00 zł

### 2.1 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W Spółdzielni nie występuje.

### 2.2 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym..

W Spółdzielni nie występuje.

## II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynkı geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

W pozycji tej należy wykazać rodzaje działalności i ich zasięgu terytorialny, wartość przychodów netto ze sprzedaży wyrobów gotowych, usług, towarów i materiałów.  
Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży towarów...

Tabela 9

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż ogółem za		Struktura sprzedaży za	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
Wyrobów, w tym:				
- eksploatacja lok. mieszk.	2 035 984,96 zł	2 094 277,40 zł	29,22 %	25,42 %
- CO lok. mieszk.	1 108 910,14 zł	1 033 502,43 zł	15,91 %	12,55 %
- CWU lok. mieszk.	512 161,86 zł	470 098,59 zł	7,35 %	5,71 %
- zimna woda i ścieki l. m.	435 319,86 zł	454 407,37 zł	6,25 %	5,52 %
- energia el. lok. mieszk.	26 505,56 zł	26 144,97 zł	0,38 %	0,32 %
- gaz lok. mieszk.	10 906,01 zł	2 409,28 zł	0,16 %	0,03 %
- dział. gosp. GDT	2 628 857,32 zł	3 934 538,44 zł	37,72 %	47,77 %
- poz. dz. gosp (najem l.u.)	210 151,63 zł	221 185,64 zł	3,01 %	2,68 %
<b>RAZEM</b>	<b>6 968 797,34 zł</b>	<b>8 236 564,12 zł</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariacie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

- a) amortyzacji,
- b) zużycia materiałów i energii,
- c) usług obcych,
- d) podatków i opłat,
- e) wynagrodzeń,
- f) ubezpieczeń i innych świadczeń, w tym emerytalnych,
- g) pozostałych kosztach rodzajowych;

Nie dotyczy Spółdzielni.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących wartość zapasów.

**5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.**

Nie dotyczy Spółdzielni.

**6. Wyniki na eksploatacji lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości za 2022r zaprezentowany w zmianie stanu produktów:**

Chłodna 1 .....	18 262,41 zł
Długie Ogrody 22, 24, 26.....	32 019,53 zł
Reformacka 19.....	449,48 zł
Rzęsna 1a.....	11 228,56 zł
Rzęsna1.....	92,33 zł
Taborowa 1.....	9 658,51 zł
Żeromskiego 1.....	7 383,20 zł
<b>RAZEM.....</b>	<b>79 094,02 zł.</b>

**7. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto- dochodu: 584 361,93zł :**

- 1) Przychody nie podatkowe w kwocie 66 564,16 zł, w tym:
  - 22 665,51 zł - spłata zadłużenia na które utworzono odpis aktualizujący nie będący KUP
  - 39 213,78 zł – nie zapłacone odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali
  - 4 583,00 zł – korekta struktury VAT
  - 101,87 zł – naliczone a nie zapłacone odsetki.
- 2) Koszty nie stanowiące KUP w kwocie: 54 549,93 zł, w tym:
  - 50 991,65 zł - aktualizacja należności
  - 2 670,00 zł - OC RN i członków zarządu
  - 345,00 zł – podatek VAT
  - 215,00 zł – odsetki budżetowe
  - 190,00 zł – składka do Krajowej Rady Spółdzielczej
  - 121,00 zł – aktualizacja aktywów finansowych
  - 17,28 zł – uzgodnienie sald
- 3) Koszty stanowiące KUP po uprawdopodobnieniu nieściągalności w kwocie: 41 707,19 zł.
- 4) Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM za 2022r w kwocie: 79 094,02 zł.
- 5) Korekta o wynik na działalności zwolnionej z PDOP w kwocie: 55 364,03 zł.
- 6) Podstawa opodatkowania PDOP: **dochód w kwocie 554 385,50 zł.**

**8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;**

Nie dotyczy Spółdzielni.

9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;

Nie dotyczy Spółdzielni.

10. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy Spółdzielni.

III. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

Nie dotyczy Spółdzielni.

IV. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Nie dotyczy Spółdzielni.

V. Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;
2. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;

Nie dotyczy Spółdzielni.



2. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Tabela 10

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku (w etatach)	Przeciętne zatrudnienie w roku (w osobach)
Pracownicy umysłowi	10,95	11
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	9,33	10
Uczniowie	0,00	0
Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0
<b>OGÓLEM</b>	<b>20,28</b>	<b>21</b>

4. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Tabela 11

Członkowie organów można wpisać ogółem lub n/w	Stan na koniec roku	
	wynagrodzenia obciążające	
	koszty	zysk
Zarządzających		
można wpisać wynagrodzenia każdego członka zarządu		
- umowa o pracę	129 923,23 zł	0
- dodatek funkcyjny	24 000,00 zł	0
- ZUS	21 593,24 zł	0
Nadzorujących		
- wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	108 360,00 zł	0
- ZUS	18 622,30 zł	0

5. pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty,

W Spółdzielni - zjawisko nie występuje.

6. kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

W Spółdzielni - zjawisko nie występuje.

d

7. wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego 0,00 zł
- b) inne usługi poświadczające
- c) usługi doradztwa podatkowego
- d) pozostałe usługi

## VI.

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;

Nie dotyczy.

2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;

Nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółdzielni powodujące w konsekwencji potrzebę korekt w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;

Pozycja ta wystąpi w tych spółdzielniach, które zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o rachunkowości, zmieniły w ciągu roku, ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego, przyjęte pierwotnie w zakładowym planie kont rozwiązania w zakresie jakim ustawa daje spółdzielni prawo wyboru. Zmiany to np.

- zmiany metod wyceny rozchodu zapasów,
- rozpoczęcia tworzenia rezerw w koszty,
- zmiany zasad ewidencji i wyceny składników aktywów czy pasywów,
- zmiany prezentacji rachunku zysków i strat bądź rachunku przepływów pieniężnych,
- zmiany w zakresie rozliczania nieruchomości,
- zmiany w zakresie rozliczania centralnego ogrzewania,
- zmiany w zakresie rozliczania dostawy wody,
- zmiany w zakresie rozliczania funduszu remontowego nieruchomości,

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

4. informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie dotyczy.

## VII.

1. informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:
  - a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,
  - b) procentowym udziale,
  - c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
  - d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
  - e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
  - f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
  - g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia;
2. informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными;
3. wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;
4. jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
  - a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,
  - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
  - c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
    - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,
    - wynik finansowy netto oraz kwota kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,
    - wartość aktywów,
    - przeciętne roczne zatrudnienie,
  - d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;
5. informacje o:
  - a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
  - b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;
6. nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Cały punkt VII nie dotyczy Spółdzielni

d

VIII. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

1. jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemną wartość firmy i opis zasad jej amortyzacji;

2. jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

Cały punkt VIII nie dotyczy spółdzielni.

IX. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie dotyczy Spółdzielni. W ocenie Zarządu kontynuacja działalności w najbliższej przyszłości nie jest zagrożona. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego przyjęcie założenia kontynuacji działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie jest racjonalne.

Istnieją jednak zagrożenia spowodowane negatywnym wpływem pandemii COVID-19, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w niezmiennym zakresie w kolejnych latach.

X. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.”

A. Wyniki na GZM poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2022r:

Chłodna 1 .....	(-) 36 554,62 zł
Długie Ogrody 22, 24, 26.....	(-) 231 811,79 zł
Reformacka 19.....	(-) 34 881,26 zł
Rzęsna 1a.....	(-) 81 581,45 zł
Rzęsna1.....	1 530,81 zł
Taborowa 1.....	(-) 69 033,73 zł
Żeromskiego 1.....	(-) 40 264,78 zł
RAZEM.....	(-) 492 596,82 zł.

## B. stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022r:

Chłodna 1 .....	111 706,94 zł
Długie Ogrody 22, 24, 26.....	211 212,37 zł
Reformacka 19.....	(-) 411 416,64 zł
Rzęsna 1,1a.....	153 270,41 zł
Taborowa 1.....	(-) 211 423,62 zł
Żeromskiego 1.....	(-) 146 988,36 zł
<b>RAZEM.....</b>	<b>(-) 293 638,90 zł.</b>

## C. Wskaźniki płynności:

### Wskaźnik płynności I:

aktywa obrotowe ogółem

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

4 609 482,27 zł : /1 869 915,93 zł/ = 2,47 (2021r = 2,02; 2020r = 2,19)

### Wskaźnik płynności II:

aktywa obrotowe ogółem - zapasy

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

4 609 482,27 zł : /1 869 915,93 zł/ = 2,47 (2021r = 2,02; 2020r = 2,18)

### Wskaźnik płynności III:

inwestycje krótkoterminowe

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2 700 477,23 zł : 1 869 915,93 zł = 1,44 (2021r = 1,21; 2020r = 1,18)

Z analizy wynika, że w/w wskaźniki utrzymują się w granicach wartości bezpiecznych.

## D. Wskaźniki zaległości w opłatach:

### Wskaźniki zaległości czynszowych% do wymiaru rocznego na dzień 31.12.2022r:

#### - lokale mieszkalne

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2022r)

(353 052,21 zł – 91 601,67 zł) : 4 072 723,60 zł = 6,47%

#### - działalność gospodarcza

\*zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2022r)

(293 337,92 zł – 115 046,31 zł) : 4 163 840,52 zł = 4,28%

### Wskaźniki zaległości czynszowych% do wymiaru rocznego na dzień 31.12.2021r:

#### - lokale mieszkalne

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2021r)

(392 373,60 zł – 123 849,30 zł) : 4 129 788,39 zł = 6,50%

#### - działalność gospodarcza

\*zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2021r)

(232 241,02 zł – 107 017,82 zł) : 2 839 008,95 zł = 4,41%

**Wskaźniki zaległości czynszowych% do wymiaru rocznego na dzień 31.12.2020r:**

**- lokale mieszkalne**

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2020r)

(496 488,44 zł – 209 424,33 zł) : 3 789 606,49 zł = 7,58%

**- działalność gospodarcza**

\*zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2020r)

(219 790,55 zł – 73 319,90 zł) : 2 337 483,19 zł = 6,27%

**Wskaźniki zaległości czynszowych% do wymiaru rocznego na dzień 31.12.2019r:**

**- lokale mieszkalne**

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar (wykonanie za 2019r)

(436 852,08 zł – 128 763,34 zł) : 3 305 606,79 zł = 9,32%

**- działalność gospodarcza**

\*zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

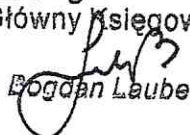
roczny wymiar (plan na 2019r)

(210 594,96 zł – 54 099,05 zł) : 3 055 928,01 zł = 5,12%

\*W tej pozycji zawarte są należności za sprzedaż fakturowaną w ostatnim miesiącu kwartału a termin zapłaty określono na następny miesiąc.

Data sporządzenia: 2023.03.29

Sporządził: Bogdan Laube  
Główny Księgowy

  
Bogdan Laube

Zatwierdził:

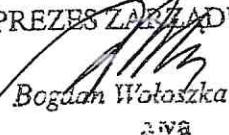
CZŁONEK ZARZĄDU

  
Ewa Kucharska

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Ewelina Dułak

PREZES ZARZĄDU

  
Bogdan Wołoszka

80-716 Gdańsk, Rynek - I  
Regon 190903729, NIP 583-60-40 101  
tel/fax 320-20-58